

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL X

JOSÉ ACOSTA  
FELICIANO

Recurrido

v.

PÓRTICO DEL SOL  
DEVELOPMENT CORP.;  
MC REALTY CORP.;  
FIRSTBANK; FEDERAL  
DEPOSIT INSURANCE  
CORP. EN SU  
CAPACIDAD DE DUEÑO  
DE DORAL  
MORTGAGE; BAUTISTA  
REO CORP.; CAPITAL  
CROSSING PUERTO  
RICO, LLC

Recurrente

KLRA202000096

Revisión Judicial  
procedente del  
Departamento de  
Asuntos del  
Consumidor

Querella Núm.:  
SJ0008892

Sobre:  
Anuncios y Prácticas  
Engañosas

Panel integrado por su presidenta la Juez Ortiz Flores, la Juez Nieves Figueroa y la Juez Lebrón Nieves.

***Nieves Figueroa, Juez Ponente***

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 16 de diciembre de 2020.

Comparece ante nosotros el Bautista REO PR Corp. (en adelante “Bautista”) y Capital Crossing Puerto Rico LLC (en adelante CCPR), en conjunto los recurrentes, mediante recurso de revisión judicial. Solicitan la revocación de una *Orden* emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor (en adelante “DACo”), a través de la cual declaró No Ha Lugar una *Moción de Desestimación* presentada por los recurrentes.

Examinado el recurso presentado, así como el derecho aplicable, procedemos a revocar la *Orden* recurrida.

**I.**

Surge del expediente ante nuestra consideración que, el 31 de julio de 2012, el señor José A. Acosta Feliciano (en adelante “el señor Acosta Feliciano” o “el recurrido”), presentó una *Querella* por

“Anuncios Engañosos” contra Pórtico del Sol Development Corp., Doral Bank/Doral Mortgage y MC Realty, Corp. Lic. #78. Alegó que a un año y medio de haber comprado la propiedad no están disponibles las amenidades ofrecidas en el contrato de compraventa. Además indicó que, ante el DACo, había una querrela previa por vicios de construcción e incumplimiento de contrato. Por lo anterior, solicitó la resolución del préstamo hipotecario; la devolución de lo pagado en concepto de hipoteca, opción y tasación; y que el desarrollador se quedara con el apartamento.<sup>1</sup>

Luego de varios trámites procesales, el 28 de mayo de 2015, la Federal Deposit Insurance Corporation (en adelante “FDIC”), presentó una *Notificación de Sustitución de Parte*, como síndico de Doral Bank. En la misma, informó a DACo y a todas las partes que, se colocaba en el lugar de Doral Bank como sucesor de todos sus derechos, títulos, poderes, privilegios y activos. Por lo anterior, solicitó que se sustituyera a Doral Bank por la FDIC como su Síndico.<sup>2</sup>

El 17 de noviembre de 2016, el DACo emitió una *Minuta y Orden* en la que, según los incidentes acaecidos en una vista celebrada ese mismo día, ordenó al FDIC exponer su posición en cuanto a la desestimación de la acción en su contra. A esos efectos, el FDIC presentó una *Moción en Cumplimiento de Orden*, alegando que la *Querrela* no justificaba la concesión de un remedio en su contra. Igualmente, añadió que el *Financial Institutions Reform, Recovery, and Enforcement Act*, (FIRREA) *infra*, establece un proceso administrativo mandatorio y, dejar de agotar el mismo, opera como un impedimento jurisdiccional para continuar con la reclamación en cuestión. Planteó que, al no haberse agotado el proceso

---

<sup>1</sup> Véase apéndice del peticionario, *Querrela*, pág. 1-63.

<sup>2</sup> *Íd.*, *Notificación de Sustitución de Parte*, págs. 130-131.

administrativo, procedía la desestimación de la reclamación contra el FDIC.<sup>3</sup>

A esos efectos, el DACo emitió una *Resolución Parcial*, donde estableció que mediante moción presentada el 29 de noviembre de 2016, el recurrido no tuvo reparo en que se declarara ha lugar la solicitud de desestimación presentada por la FDIC. Por lo anterior, el DACo desestimó con perjuicio la querella contra el FDIC en su carácter de síndico de Doral Bank y Doral Mortgage LLC.<sup>4</sup>

El 29 de marzo de 2017, el señor Acosta Feliciano presentó *Moción Solicitando se Incluya Parte Indispensable*. En síntesis, alegó que advino en conocimiento que el préstamo que tiene sobre la propiedad en Pórtico del Sol I Apt. A-404, fue cedido o vendido a First Bank. Asimismo, indicó que el señor José R. Marchand (en adelante el señor Marchand), como representante de Pórtico del Sol, era parte indispensable pues respondería en cuanto a cualquier sentencia que se dictara contra el referido complejo. Por consiguiente, solicitó que ambas partes fueran incluidas en el pleito.<sup>5</sup>

Posteriormente, y en lo concerniente al asunto ante nosotros, el 13 de marzo de 2019, el señor Acosta Feliciano presentó una *Enmienda a la Querella para Incluir Parte Indispensable*. En la misma indicó que, según una *Moción de Desestimación* presentada por el señor Marchand, este expresó que "[l]uego de la intervención y cierre de Doral Bank y Doral Mortgage, asistido por la FDIC, el préstamo de construcción del proyecto pasó a Bautista REO PR Corp., y/o Capital Crossings o ambos. Por lo tanto, arguyó que para

---

<sup>3</sup> *Íd.*, *Moción en cumplimiento de Orden*, págs. 136-203.

<sup>4</sup> *Íd.*, *Resolución Parcial*, págs. 204-206.

<sup>5</sup> *Íd.*, *Moción Solicitando Se Incluya Parte Indispensable*, págs. 210-212.

salvaguardar sus derechos, era necesaria la inclusión de esas partes en la *Querella*.<sup>6</sup>

El 1 de abril de 2019, el DACo emitió *Notificación de Enmienda y Enmienda a Querella* con el fin de añadir a Bautista y a CCPR como querellados.<sup>7</sup> No obstante, el 27 de junio de 2019, los recurrentes presentaron una *Moción de Desestimación por Falta de Jurisdicción*. Plantearon que, DACO debía desestimar la *Querella* en su contra por falta de jurisdicción sobre la materia. Argumentaron que el recurrido no presentó su reclamo ante la FDIC bajo el procedimiento dispuesto en la FIRREA. Por lo anterior, sostuvieron que el DACo carecía de jurisdicción para atender cualquier reclamo sobre actos u omisiones de Doral Bank.<sup>8</sup>

El 12 de agosto de 2019, el señor Acosta Feliciano presentó *Oposición a "Moción de Desestimación por Falta de Jurisdicción"*. Alegó que el FDIC no cumplió con las obligaciones requeridas por la FIRREA para quedar sujeto al procedimiento administrativo requerido. Por razón de ello, señaló que las propias disposiciones de la FIRREA establecen que para privar de jurisdicción a un tribunal, o en este caso al DACo, el FDIC tenía que cumplir con los requisitos que la ley federal le impone.<sup>9</sup>

El 20 de diciembre de 2019, notificada el 23 del mismo mes y año, el DACo emitió una *Orden* declarando No Ha Lugar una *Moción de Desestimación* presentada por los recurrentes.<sup>10</sup> Inconformes con dicha determinación, el 9 de enero de 2020, los recurrentes presentaron una *Moción de Reconsideración con Relación a "Orden" del 20 de diciembre de 2019*.<sup>11</sup> El 21 de enero de 2020, señor Jose

---

<sup>6</sup> *Íd.*, *Enmienda a la Querella para Incluir Parte Indispensable*, págs. 231-233.

<sup>7</sup> *Íd.*, *Notificación de Enmienda y Enmienda a Querella*, págs. 234-236.

<sup>8</sup> *Íd.*, *Moción de Desestimación por Falta de Jurisdicción*, págs. 245-250.

<sup>9</sup> *Íd.*, *Oposición a "Moción de Desestimación por Falta de Jurisdicción"*, 274-280.

<sup>10</sup> *Íd.*, *Orden de 20 de diciembre de 2020*, págs. 296-299.

<sup>11</sup> *Íd.*, *Moción de Reconsideración con Relación a "Orden" del 20 de diciembre de 2020*, págs. 300-311.

Acosta Feliciano, en adelante el señor Acosta o el recurrido, presentó su *Oposición a “Moción de Reconsideración con Relación a ‘Orden’ del 20 de diciembre de 2019”*.<sup>12</sup>

Sin embargo, transcurrió el término de 15 días establecido en la sección 3.15 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, 3 LPRa sec. 9655, sin que el DACo considerara la *Moción de Reconsideración*. Por consiguiente, al comenzar a de cursar nuevamente el término para recurrir de la *Orden* emitida el 20 de diciembre de 2020, los recurrentes procedieron a presentar el recurso de revisión judicial de epígrafe, señalando que el DACo cometió el siguiente error:

Erró el Departamento de Asuntos del Consumidor al negarse a desestimar la querrela de epígrafe en cuanto a las querelladas comparecientes y determinar que ostentaba jurisdicción para dirimir las causas de acción aducidas contra estas, toda vez que tal proceder contraviene el estatuto federal intitulado “FIRREA”, el cual es de aplicación por virtud de la cláusula de supremacía.

## II.

### ***I. Revisión judicial sobre decisiones de las agencias administrativas***

El Art. 4.006 de la Ley de la Judicatura de 2003, Ley Núm. 201-2003, establece que el Tribunal de Apelaciones tendrá competencia en los siguientes asuntos:

[...]

(c) Mediante recurso de revisión judicial, que se acogerá como cuestión de derecho, de las decisiones, órdenes y resoluciones finales de organismos o agencias administrativas. [...] El procedimiento a seguir será de acuerdo con lo establecido por las secs. 2101 et seq. del Título 3, conocidas como la “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico” [LPAU]. 4 LPRa sec. 24y.

De conformidad con lo anterior, el Art. 4.2 de la LPAU, 3 LPRa sec. 9672, dispone que:

---

<sup>12</sup> *Id.*, *Oposición a “Moción de Reconsideración con Relación a ‘Orden’ del 20 de diciembre de 2019”*, págs. 330-334.

Una parte adversamente afectada por una orden o resolución final de una agencia y que haya agotado todos los remedios provistos por la agencia o por el organismo administrativo apelativo correspondiente podrá presentar una solicitud de revisión ante el Tribunal de Apelaciones, dentro de un término de treinta (30) días contados a partir de la fecha del archivo en autos de la copia de la notificación de la orden o resolución final de la agencia o a partir de la fecha aplicable de las dispuestas en la sec. 9655 de este título, cuando el término para solicitar la revisión judicial haya sido interrumpido mediante la presentación oportuna de una moción de reconsideración.

[...]

Una orden o resolución interlocutoria de una agencia, incluyendo aquellas que se emitan en procesos que se desarrollen por etapas, no serán revisables directamente. La disposición interlocutoria de la agencia podrá ser objeto de un señalamiento de error en el recurso de revisión de la orden o resolución final de la agencia.

Destacamos que la normativa antes expuesta, “[...] limita la revisión a las decisiones de las agencias administrativas que cumplan con los requisitos siguientes: (1) que se trate de órdenes o resoluciones finales, y (2) que la parte adversamente afectada haya agotado todos los remedios provistos por la agencia administrativa”.<sup>13</sup> No obstante, “[...] con relación a la disposición de que el Tribunal de Apelaciones sólo podrá revisar órdenes o resoluciones finales de una agencia, [el Tribunal Supremo de Puerto Rico, (en adelante Tribunal Supremo)] ha resuelto que, “aun cuando dicho requisito es diferente a la doctrina de agotamiento de remedios, ambas doctrinas tienen un alcance análogo y que, de ordinario, ambas gozan de las mismas excepciones”.<sup>14</sup>

A tales efectos, “[...] ambas disposiciones permiten que los tribunales discrecionalmente se abstengan de revisar una actuación de una agencia gubernamental hasta que la agencia logre alcanzar

---

<sup>13</sup> *Oficina para Reglamentación de la Industria Lechera v. El Farmer, Inc.* 204 DPR \_\_ (2020), 2020 TSPR 30; *Fuentes Bonilla v. ELA*, 200 DPR 364, 381 (2018).

<sup>14</sup> *Íd.*; *Procuradora del Paciente v. MCS*, 163 DPR 21, 38 (2004). Véase, además, *J. Exam. Tec. Méd. v. Elías et al.*, 144 DPR 483, 491 (1997).

una decisión que refleje su posición final.<sup>15</sup> De igual forma, “[...] en la esfera federal -de donde proviene nuestra legislación sobre el derecho administrativo- se estableció que “la doctrina sobre agotamiento de remedios y la exigencia de que sólo las resoluciones finales son revisables se basan en los mismos fundamentos”.<sup>16</sup>

El Tribunal Supremo ha reconocido varios factores que operan a favor de preterir la doctrina de agotamiento de remedios, a saber: (1) cuando el dar curso a la acción administrativa haya de causar un daño inminente, material, sustancial y no teórico o especulativo; (2) cuando el remedio administrativo constituya una gestión inútil, inefectiva y que no ofrece un remedio adecuado; (3) **cuando la agencia claramente no tiene jurisdicción sobre el asunto y la imposición conllevaría un daño irreparable al afectado**, o (4) cuando el asunto es estrictamente de derecho.<sup>17</sup> (Énfasis suplido).

Cónsono con lo anterior, la Sec. 4.3 de la LPAU, 3 LPRA sec. 9673, establece las siguientes excepciones:

El Tribunal podrá relevar a un peticionario de tener que agotar alguno o todos los remedios administrativos provistos en el caso de que dicho remedio sea inadecuado, o cuando el requerir su agotamiento resultare en un daño irreparable al promovente y en el balance de intereses no se justifica agotar dichos remedios, o cuando se alegue la violación sustancial de derechos constitucionales, o cuando sea inútil agotar los remedios administrativos por la dilación excesiva en los procedimientos, o **cuando sea un caso claro de falta de jurisdicción de la agencia**, o cuando sea un asunto estrictamente de derecho y es innecesaria la pericia administrativa. (Énfasis suplido).

## **II. Jurisdicción**

En reiteradas ocasiones el Tribunal Supremo ha manifestado que la jurisdicción “[...] es el poder o autoridad con el que cuenta un tribunal para considerar y decidir los casos y controversias ante su

<sup>15</sup> *Íd.*; *J. Exam. Tec. Méd. v. Elías et al.*, *supra*, pág. 491. Véanse, además: *Rivera v. ELA*, 121 DPR 582, 593 (1988); *ELA v. 12,974 Metros Cuadrados*, 90 DPR 506 (1964).

<sup>16</sup> *Íd.*

<sup>17</sup> *Íd.*; *Procuradora del Paciente v. MCS*, *supra*, pág. 36.

consideración”.<sup>18</sup> Conforme a ello, en toda situación jurídica que se presente ante un foro adjudicativo, lo primero que se debe considerar es el aspecto jurisdiccional.<sup>19</sup> Esto debido a que los tribunales tienen la responsabilidad indelegable de examinar, en primera instancia, su propia jurisdicción.<sup>20</sup>

Así pues, reafirma el TSPR “[...] que los tribunales debemos ser celosos guardianes de nuestra jurisdicción, por lo cual los asuntos relacionados con ésta son privilegiados y deben atenderse de manera preferente”.<sup>21</sup> Como es sabido, es deber ministerial de todo tribunal, cuestionada su jurisdicción por alguna de las partes o incluso cuando no haya sido planteado por éstas, examinar y evaluar con rigurosidad el asunto jurisdiccional, pues éste incide directamente sobre el poder mismo para adjudicar una controversia.<sup>22</sup>

Por definición, un requisito jurisdiccional es aquel que debe cumplirse antes de que el tribunal pueda conocer del pleito.<sup>23</sup> “En Puerto Rico, los tribunales poseen jurisdicción general, lo que significa que ostentan "autoridad para atender cualquier causa de acción que presente una controversia propia para adjudicación, a menos que no tengan jurisdicción sobre la materia".”<sup>24</sup> La

---

<sup>18</sup> *Beltrán Cintrón y otros v. Estado Libre Asociado*, 204 DPR \_\_ (2020), 2020 TSPR 26; *Torres Alvarado v. Madera Atilés*, 202 DPR \_\_ (2019), 2019 TSPR 91; *Ruiz Camilo v. Trafon Group, Inc*, 200 DPR 254, 267 (2018). Véanse, además: *Yumac Home v. Empresas Massó*, 194 DPR 96, 103 (2015); *Mun. de San Sebastián v. QMC Telecom*, 190 DPR 652, 660 (2014); *Cordero et al. v. ARPe et al.*, 187 DPR 445, 456 (2012); *Shell v. Srio. Hacienda*, 187 DPR 109, 122 (2012); *Cruz Parrilla v. Depto. Vivienda*, 184 DPR 393, 403 (2012); *S.L.G. Solá-Moreno v. Bengoa Becerra*, 182 DPR 675, 682 (2011).

<sup>19</sup> *Ruiz Camilo v. Trafon Group, Inc*, *supra*, pág. 268; *Horizon v. Jta. Revisora, RA Holdings*, 191 DPR 228, 233-234 (2014); *Cordero et al. v. ARPe et al.*, *supra*, pág.457; *Cruz Parrilla v. Depto. Vivienda*, *supra*, pág. 403.

<sup>20</sup> *Íd.*; *Cordero et al. v. ARPe et al.*, *supra*, pág. 457.

<sup>21</sup> *Íd.*; *Mun. de San Sebastián v. QMC Telecom*, *supra*, pág. 660; *Horizon v. Jta. Revisora, RA Holdings*, *supra*, pág.234; *Cordero et al. v. ARPe et al.*, *supra*, pág. 457.

<sup>22</sup> *Íd.*; *Shell v. Srio. Hacienda*, *supra*, pág. 123; *Yumac Home v. Empresas Massó*, *supra*, pág. 103; *Constructora Estelar v. Aut. Edif. Púb.*, 183 DPR 1, 22 (2011); *Souffront v. A.A.A.*, 164 DPR 663, 674 (2005).

<sup>23</sup> *Íd.*

<sup>24</sup> *Beltrán Cintrón y otros v. Estado Libre Asociado*, *supra*; *Rodríguez Rivera v. De León Otano*, 191 DPR 700, 708 (2014).



jurisdicción sobre la materia es la "capacidad del tribunal para atender y resolver una controversia sobre un aspecto legal".<sup>25</sup>

Reiteradamente, el Tribunal Supremo ha “[...] expresado que la ausencia de jurisdicción sobre la materia da lugar a las consecuencias siguientes: (1) no es susceptible de ser subsanada; (2) las partes no pueden voluntariamente conferírsela a un tribunal como tampoco puede éste arrogársela; (3) conlleva la nulidad de los dictámenes emitidos; (4) impone a los tribunales el ineludible deber de auscultar su propia jurisdicción; (5) impone a los tribunales apelativos el deber de examinar la jurisdicción del foro de donde procede el recurso, y (6) puede presentarse en cualquier etapa del procedimiento, a instancia de las partes o por el tribunal motu proprio.<sup>26</sup> Así pues, si se carece de jurisdicción, solo resta declararlo así y desestimar la reclamación sin entrar en los méritos de la controversia.<sup>27</sup>

***a. Financial Institutions Reform, Recovery and Enforcement Act (FIRREA).***

Es norma general que, los tribunales estatales tienen jurisdicción concurrente con los tribunales federales para atender reclamaciones que surjan bajo las leyes federales.<sup>28</sup> No obstante, existe una excepción sobre este principio general la cual ocurre cuando existe legislación federal que ocupa el campo. Conforme con la doctrina de campo ocupado, una ley federal prevalecerá sobre la ley estatal cuando la primera no pueda coexistir con la segunda.<sup>29</sup> Cuando existe legislación federal que ocupa el campo, los estados no pueden adoptar legislación local para reglamentar el área

---

<sup>25</sup> *Íd.*

<sup>26</sup> *Íd.*; *Fuentes Bonilla v. ELA*, *supra*, págs. 372-373; *González v. Mayagüez Resort & Casino*, 176 DPR 848, 855 (2009); *Pagán v. Alcalde Mun. de Cataño*, 143 DPR 314, 326 (1997); *Vázquez v. A.R.P.E.*, 128 DPR 513, 537 (1991).

<sup>27</sup> *Ruiz Camilo v. Trafon Group, Inc*, *supra*, pág. 268.

<sup>28</sup> *S.L.G. Semidey Vázquez v. ASIFAL*, 177 DPR 657 (2009).

<sup>29</sup> Art. VI, Cl. 2, Const. EE.UU.; *S.L.G. v. S.L.G.*, 150 DPR 171, 181 (2000).

ocupada por el estatuto federal.<sup>30</sup> Se considera que el campo fue ocupado cuando el estatuto adoptado expresamente lo dispone, o cuando, al regular el área, el Congreso lo hizo de manera tan abarcadora que queda claro que su intención fue reglamentar el área completamente, privando a los tribunales estatales de autoridad sobre ese asunto.<sup>31</sup>

Igualmente, "se entiende que hay desplazamiento cuando cierto interés o propósito federal es tan dominante que no debe existir reglamentación estatal, o cuando la normativa estatal podría producir un resultado incompatible con los objetivos federales en determinada área".<sup>32</sup> En fin, la Cláusula de Supremacía de la Constitución de Estados Unidos, dispone que la Constitución y las leyes de Estados Unidos son la ley suprema y van por encima de la ley estatal.<sup>33</sup> Consecuentemente, los jueces estarán obligados por ello, sin perjuicio de lo dispuesto en la Constitución o en las leyes de cualquier Estado.<sup>34</sup>

En lo pertinente al asunto ante nuestra consideración, es preciso destacar que el Congreso de los Estados Unidos aprobó la Financial Institutions Reform, Recovery, and Enforcement Act of 1989, Pub. L. No. 101-73, 83 Stat. 183 (1989) (FIRREA), en la cual estableció un proceso de liquidación de instituciones bancarias, concediéndole a la FDIC mayores poderes fiscalizadores y autoridad para actuar como síndico (o "receiver") de instituciones financieras fallidas ("failed banks" o "bancos fracasados").<sup>35</sup> El referido estatuto creó un procedimiento administrativo compulsorio para resolver reclamaciones contra los bancos fracasados ante la referida entidad

---

<sup>30</sup> *González v. Mayagüez Resort & Casino*, 176 DPR 848, 856 (2009).

<sup>31</sup> *Íd.*, *S.L.G. v. S.L.G.*, *supra*, a la pág. 182.

<sup>32</sup> *Rodríguez v. Overseas Military*, 160 DPR 270, 282 (2003).

<sup>33</sup> Art. VI, Cl. 2, Const. EE.UU.

<sup>34</sup> *Íd.*

<sup>35</sup> *Ponce Fed. Bank v. Chubb Life Ins. Co.*, 155 DPR 309, 323-324 (2001); 12 USC sec. 1821; *Meliezer v. Resolution Trust Co.*, 952 F.2d 879, 881 (1992).

federal. Por lo tanto, quien tenga una reclamación contra un banco fracasado, para la cual la FDIC fue nombrada síndico, deberá agotar el procedimiento establecido en el estatuto antes de poder acudir a cualquier foro judicial o invocar cualquier remedio estatal.<sup>36</sup>

La FIRREA establece un procedimiento para la adjudicación reclamaciones contra una institución bancaria fallida.<sup>37</sup> Con relación a ello, dispone que el FDIC, en su autoridad como receptor para determinar reclamos, tiene el deber de:

(i) promptly publish a notice to the depository institutions creditors to present their claims, together with proof, to the receiver by a date specified in the notice which shall be not less than 90 days after the publication of such notice; and

(ii) republish such notice approximately 1 month and 2 months, respectively, after the publication under clause (i).<sup>38</sup>

Así, una vez se presenta la reclamación, el FDIC tiene 180 días para determinar si autoriza o rechaza el reclamo, lo cual deberá notificar al reclamante.<sup>39</sup> Según dispone FIRREA, el síndico tiene que enviar una notificación por correo a los acreedores del banco fallido. En particular, la ley dispone lo siguiente:

The receiver shall mail a notice similar to the notice published under subparagraph (B)(i) at the time of such publication to any creditor shown on the institution books-

(i) at the creditors last address appearing in such books; or

(ii) upon discovery of the name and address of a claimant not appearing on the institutions books within 30 days after the discovery of such name and address.<sup>40</sup>

En lo referente a dicha notificación, el Tribunal de Apelaciones para el Circuito del Distrito de Columbia, en *Freeman v. FDIC*, 56 F.3d 1394, 1398 (D.C. Cir. 1995), expresó:

---

<sup>36</sup> Véase, *Simon v. F.D.I.C.*, 48 F.3d 53 (1st Cir. 1995).

<sup>37</sup> 12 USC sec. 1821(d)(3)(B).

<sup>38</sup> 12 USC sec. 1821(d) (3) (B) (i) y (ii).

<sup>39</sup> 12 USC sec. 1821(d)(5)(A)(i).

<sup>40</sup> 12 USC sec. 1821(d)(3)(C).

Claims not timely filed must be disallowed **unless "the claimant did not receive notice of the appointment of the receiver in time to file such claim before such date"; in that case, a late-filed claim "may be considered by the receiver," provided the claim is "filed in time to permit payment."** 12 USC sec. 1821(d)(5)(C). (Énfasis suplido).

Ahora bien, la FIRREA establece, como condición para el inicio o la continuación de una acción judicial contra una institución insolvente bajo sindicatura de la FDIC, un procedimiento administrativo mandatorio y jurisdiccional. A esos efectos, dispone que si la parte que interesa iniciar o seguir con una reclamación judicial contra el banco insolvente no agota el trámite administrativo establecido en FIRREA, los tribunales no tendrán jurisdicción para adjudicar dichas reclamaciones. 12 USC sec. 1821(d)(13)(D). Al respecto, la FIRREA dispone lo siguiente:

(D) Limitation on judicial review. Except as otherwise provided in this subsection, no court shall have jurisdiction over:

(i) any claim or action for payment from, or any action seeking a determination of rights with respect to, the assets of any depository institution for which the Corporation has been appointed receiver, including assets which the Corporation may acquire from itself as such receiver; or

(ii) any claim relating to any act or omission of such institution or the Corporation as receiver.<sup>41</sup>

Destacamos que la antedicha sección dispone que ninguna corte tendrá jurisdicción sobre cualquier reclamación o acción para el pago de, o un dictamen que persiga una determinación de derechos con respecto a, los activos de cualquier entidad insolvente a la cual se le haya nombrado un síndico, o cualquier reclamación relacionada con cualquier acto u omisión de la institución insolvente o de la corporación que actúa como síndico de esta. Entiéndase que,

---

<sup>41</sup> 12 USC sec. 1821(d)(13)(D); véase, además, *Acosta-Ramírez v. Banco Popular de Puerto Rico*, 712 F. 3d 14, 19 (1st Cir. 2013), citando a *Marquis v. F.D.I.C.*, 965 F. 2d 1148, 1152-1153 (1st Cir. 1992) y *Simon v. F.D.I.C.*, *supra*, pág. 56.

de no cumplirse con el proceso administrativo mandatorio establecido en FIRREA ante la FDIC, los tribunales carecerán de jurisdicción para considerar reclamaciones contra una institución insolvente para la cual la FDIC ha sido nombrada síndico.<sup>42</sup>

### III.

En este caso, los recurrentes señalan que erró el DACo al no desestimar la *Querella* instada en su contra y determinar que tenía jurisdicción para dirimir el asunto. Plantean que DACo actuó en contravención del estatuto federal "FIRREA", el cual es de aplicación por virtud de la Cláusula de Supremacía. Aducen que los tribunales carecen de jurisdicción para comenzar o continuar una reclamación contra una institución bancaria fallida.

En primer lugar, destacamos que nos encontramos ante la revisión de una determinación interlocutoria. Es conocido que el recurso de revisión se limita la revisión a las decisiones de las agencias administrativas que constituyan órdenes o resoluciones finales. No obstante, recientemente el Tribunal Supremo expresó que la doctrina sobre agotamiento de remedios y la exigencia de que sólo las resoluciones finales son revisables, se basan en los mismos fundamentos por lo que aplican las mismas excepciones. Entre las excepciones para que los recurrentes puedan recurrir de una determinación interlocutoria, sin tener que esperar a la resolución final, se encuentra el que **la agencia no tenga jurisdicción sobre el asunto.**

Según el ordenamiento jurídico expuesto, la Constitución y Leyes de nuestra nación son la ley suprema y van por encima de la ley territorial. En cuanto al asunto ante nuestra consideración, puntualizamos que el Congreso de los Estados Unidos fue quien aprobó la FIRREA para establecer el proceso de liquidación de

---

<sup>42</sup> *Acosta-Ramírez v. Banco Popular de Puerto Rico, supra; Simon v. F.D.I.C., supra.*

instituciones bancarias, conceder a la FDIC mayores poderes fiscalizadores, así como autoridad para actuar como síndico de las instituciones financieras fallidas. Por eso, cuando se trata de campo fue reglamentar, entre otras cosas, las reclamaciones contra instituciones financieras fracasadas, habrá campo ocupado. Por eso, tanto los tribunales estatales, como las agencias administrativas están obligados por lo dispuesto en la FIRREA.

La FIRREA dispone de un procedimiento administrativo compulsorio para resolver reclamaciones contra los bancos fracasados. Concretamente la FIRREA dispone que en cualquier caso que implique la liquidación de una institución depositaria cerrada, el FDIC deberá: publicar de inmediato un aviso a los acreedores de las instituciones depositarias para presentar sus reclamos, junto con la prueba, en una fecha especificada en el aviso que no será inferior a 90 días después de la publicación del mismo. Surge del expediente que el 6 de marzo de 2015, el FDIC publicó en los periódicos "El Vocero" y "El Nuevo Día" el siguiente edicto:

PUBLICATION  
NOTICE TO  
CREDITORS AND DEPOSITORS OF  
Doral Bank  
San Juan, Puerto Rico

El día 27 de febrero de 2015, la Oficina del Comisionado de Instituciones financieras de Puerto Rico, decretó la clausura y liquidación de Doral Bank, San Juan, Puerto Rico (la "institución") y designó a la Federal Deposit Insurance Corporation (FDIC) como síndico liquidador (el "Síndico") para que se encargue de todos los asuntos relacionados a dicha institución.

A LOS ACREEDORES DE LA INSTITUCION

Todos los acreedores que consideren tener algún reclamo contra la institución deberán presentar su reclamo al Síndico, por escrito, incluyendo las pruebas necesarias, no más tarde del 4 de junio de 2015 (la "Fecha Limite"). Las reclamaciones se pueden presentar por el internet en el sitio web de la FDIC, por fax o por correo a la siguiente dirección:

FDIC as Reciever of  
DORAL BANK  
1601 Bryant Street

Dallas, TX, 75201  
Attention: Claims Agent

Usted puede obtener un formulario de reclamación con instrucciones en [www.fdic.gov](http://www.fdic.gov) o llamando (972) 761-8677.

Bajo la ley federal, con ciertas excepciones limitadas, el no presentar su reclamo antes de la fecha límite resultará en la denegación por el Síndico de cualquier reclamo presentado posteriormente cuya denegación se considerará final y precluye la presentación de cualquier otro recurso con respecto a dichos reclamos. 12 USC sec. 1821 (d) (5) (C).<sup>43</sup>

Después de la primera publicación, la FIRREA requiere que el FDIC vuelva a publicar dicha notificación transcurrido 1 y 2 meses, respectivamente. Resaltamos que los días 6 de abril y 5 de mayo de 2015, el FDIC publicó nuevamente la referida notificación, en cumplimiento con las disposiciones de la FIRREA.<sup>44</sup> De conformidad con lo anterior, el recurrido tenía hasta el 4 de junio de 2015 para presentar su reclamación contra Doral Bank ante el FDIC.

Es evidente que transcurrió el término para realizar el trámite administrativo ante la FDIC. No obstante, el señor Acosta Feliciano aduce que la FIRREA requiere al FDIC que envíe por correo, a los acreedores del banco fallido, una notificación similar a la publicada en los periódicos. Ciertamente, la FIRREA establece en la 12 USC sec. 1821 (d) (3) (C) que “[t]he receiver shall mail a notice similar to the notice published under subparagraph (B)(i) at the time of such publication to any creditor shown on the institution’s books [...]”. Resaltamos que, según alega el señor Acosta Feliciano, no le fue remitida la antedicha notificación por correo. A esos efectos, subrayamos que no se desprende del expediente que la notificación por correo haya sido realizada. Sin embargo, nada dispone la FIRREA en cuanto a que la omisión con dicho deber conlleve a que

---

<sup>43</sup> Véase apéndice de los recurrentes, Edictos, págs. 201-203.

<sup>44</sup> *Íd.*, págs. 196-200.

un reclamante no tenga que cumplir con el trámite administrativo establecido.

Por el contrario, la FIRREA en el 12 USC sec. 1821 (d) (5) (C) establece lo siguiente:

**(C) Rechazo de reclamos presentados después del final del período de presentación**

(i) En general

Salvo lo dispuesto en la cláusula (ii), las reclamaciones presentadas después de la fecha especificada en el aviso publicado en virtud del párrafo (3) (B) (i) serán rechazadas y dicha exclusión será definitiva.

(ii) Ciertas excepciones

**La Cláusula (i) no se aplicará con respecto a cualquier reclamo presentado por cualquier reclamante después de la fecha especificada en el aviso publicado bajo el párrafo (3) (B) (i) y el receptor puede considerar dicho reclamo si:**

**(I) el reclamante no recibió notificación de la designación del síndico a tiempo para presentar dicha reclamación antes de dicha fecha; y**

**(II) dicho reclamo se presenta a tiempo para permitir el pago de dicho reclamo.<sup>45</sup> (Énfasis suplido).**

Dicho lo anterior, no es un impedimento para cumplir con el procedimiento administrativo de la FIRREA, el que no se le haya notificado al recurrido por correo sobre la designación del FDIC como síndico de Doral Bank. De manera que, para la continuación de la acción administrativa contra Doral, sustituido en este caso por el FDIC y luego por los recurrentes, el recurrido tiene que agotar el

---

<sup>45</sup> Traducción nuestra. Texto original lee de la siguiente manera:

(C) Disallowance of claims filed after end of filing period

(i) In general

Except as provided in clause (ii), claims filed after the date specified in the notice published under paragraph (3)(B)(i) shall be disallowed and such disallowance shall be final.

(ii) Certain exceptions Clause (i) shall not apply with respect to any claim filed by any claimant after the date specified in the notice published under paragraph (3)(B)(i) and such claim may be considered by the receiver if—

(I) the claimant did not receive notice of the appointment of the receiver in time to file such claim before such date; and

(II) such claim is filed in time to permit payment of such claim.



trámite administrativo mandatorio y jurisdiccional que establece la FIRREA.

De los documentos examinados surge que Doral Bank fue la institución bancaria que otorgó el préstamo a Pórtico del Sol para la construcción del proyecto en cuestión. Se desprende del expediente que la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras ordenó el cierre de Doral Bank, pasando el FDIC a ser el síndico administrador de la institución fallida. Luego el préstamo pasó a manos de los recurrentes. Por consiguiente, el señor Acosta Feliciano tenía que cumplir con el trámite administrativo establecido en FIRREA y presentar la reclamación que tuviera contra la institución fallida, a la atención del FDIC. No obstante, de la *Enmienda a la Querrela para Incluir Parte Indispensable*, no surge que el señor Acosta Feliciano haya presentado una reclamación relacionada con los actos u omisiones de Doral Bank ante la FDIC, como dispone la FIRREA. En razón de ello, el DACo quedó privado de jurisdicción para atender los reclamos formulados por el recurrido contra Bautista y CCPR. Por consiguiente, procedía la desestimación de la reclamación contra los recurrentes.

#### **IV.**

Por los fundamentos antes expuestos, se revoca la *Orden* recurrida.

Lo acordó y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal.

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones